



NOTIFICACIÓN PARA LOS CONSTRUCTORES, CONTRATISTAS Y ARQUITÉCTOS

FECHA: ENERO 2001
PARA: PROFESIONALES DE DISEÑO, CONSTRUCTORES Y CONTRATISTAS
DE: DEPARTAMENTO DE INSPECCIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SAN ANTONIO,
OFICINA DE ACCESO POR INCAPACIDAD Y OFICINA DE VIVIENDA JUSTA
(CITY OF SAN ANTONIO BUILDING INSPECTIONS DEPARTMENT, DISABILITY ACCESS OFFICE, AND FAIR
HOUSING OFFICE)
REF: REQUISITOS FEDERALES DE ACCESIBILIDAD EN LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

La Ciudad de San Antonio ha iniciado un programa para que la comunidad constructora mejore el cumplimiento de las leyes federales que requieren de accesibilidad en la vivienda multifamiliar cubierta. La Enmienda a la Ley de Vivienda Justa de 1988 y la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación ordenan características específicas de accesibilidad en la construcción cubierta de nuevas viviendas multifamiliares, así como ciertas rehabilitaciones y remodelaciones de viviendas multifamiliares cubiertas. **Es responsabilidad del dueño-agente el cumplir con estas leyes federales.**

Para poder mejorar el cumplimiento, se tienen que hacer ciertos cambios en los procedimientos de la revisión del plan y la inspección de la construcción en las construcciones de viviendas multifamiliares cubiertas. Como parte de este programa, se ha incluido un aviso en el formulario de solicitud de permisos de construcción de la ciudad, donde se notifica que de acuerdo a la ley federal, el dueño-agente es responsable del cumplimiento de las leyes aplicables. **Debe indicar con su firma en su solicitud de permiso que está enterado de que es su responsabilidad el cumplir con la accesibilidad requerida.**

Las leyes que se aplicarán a sus proyectos se determinan por la fuente de fondos que se utilizan para construir el proyecto. Para facilitar el cumplimiento detallado, las Oficinas de Acceso por Incapacidad del Departamento de Planificación ha compilado la gráfica adjunta que lista los requisitos para los proyectos multifamiliares con fondos públicos y privados. Una combinación de fuentes de fondos generalmente requerirá el cumplimiento de las leyes tanto de la Enmienda a la Ley de Vivienda Justa de 1988 como la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación. **Los planes que se presenten se revisarán para verificar que cumplan con lo estipulado en esta gráfica. También se inspeccionará la construcción utilizando como criterio esta gráfica.**

Para preguntas/información sobre el Procedimiento de Cumplimiento póngase en contacto con:

City of San Antonio Fair Housing Office: (210) 431-6150
City of San Antonio Disability Access Office,
Planning Department: (210) 207-7957

Para preguntas/información legal o técnica póngase en contacto con:

Fair Housing Information Clearinghouse
P.O. Box 6091; Rockville, MD 20850; 1-800-343-3442

Documento adjunto: Gráfica de Accesibilidad de la Vivienda Justa: Una comparación de las Leyes Federales

GRÁFICA DE ACCESIBILIDAD DE VIVIENDA JUSTA

Una Comparación de las Leyes Federales

Compilado y producido por la Ciudad de San Antonio Departamento
de Planificación Oficina de Acceso por Incapacidad y The Enterprise Foundation.
Ciudad de San Antonio, Texas*
Enero 1999

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del gobierno federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Nuevas de dueños privados	1 - 3 unidades	N/A	N/A	Los lugares públicos localizados en viviendas residenciales deben seguir las Normas de Accesibilidad de la Ley para Norteamericanos con Incapacidades (ADAAG)	
Nuevas de dueños privados	4 + unidades en "Estructura"	Requisitos: Todas las unidades en el primer piso y todas las unidades en pisos donde haya elevador deben cumplir con siete normas: 1. Entrada accesible al edificio en una ruta accesible. 2. Áreas públicas y de uso común accesibles y usables. 3. Puertas usables. 4. Ruta accesible hacia y a través de la unidad cubierta. 5. Apagadores, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales en lugares accesibles. 6. Paredes reforzadas para los pasamanos. 7. Cocinas y baños usables. <i>Usable = Las especificaciones de diseño de la Sección 504 (página 4)</i>	N/A	Los lugares públicos que se localizan en viviendas residenciales deben de seguir las normas de ADAAG.	

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del gobierno federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Nuevas de dueños privados	10 + unidades y de 4 + pisos	Los requisitos son los mismos que las Nuevas de dueños privados de 4 + unidades en “estructura”	N/A	Los lugares públicos que se localizan en viviendas residenciales deben de seguir las normas de ADAAG.	
Nuevas de dueños públicos o financiadas	1 - 3 unidades	N/A	N/A	El Título II de la ADA cubre todos los programas, servicios e instalaciones recién construidos, gubernamentales locales y estatales, incluyendo vivienda residencial. Hasta este momento, no existen normas de diseño para la vivienda residencial dentro de las Normas de Accesibilidad de la Ley para Norteamericanos con Incapacidades (ADAAG). Debido a la ausencia de normas de diseño en el ADAAG para la vivienda residencial, se deberá consultar las Normas de Accesibilidad Federales Unificadas (UFAS).	
Nuevas de dueños públicos o financiadas	4 + unidades en la misma “estructura”	Los requisitos son los mismos que las Nuevas de dueños privados de 4 + unidades en “estructura”	N/A	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas de 1 -3 unidades”.	
Nuevas de dueños públicos o financiadas	5 + unidades en proyecto o bajo IAC 5 + unidades en el mismo proyecto	Nota: La FHAA es únicamente aplicable cuando hay 4 o más unidades en la misma estructura.		Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas de 1 -3 unidades”.	

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del gobierno federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Nuevas de dueños públicos o financiadas (cont.)			<ol style="list-style-type: none"> 1. Espacios interiores accesibles 2. Controles accesibles 3. Ruta accesible hacia y a través de la sala, comedor, recámara, cocina, mínimo 1 baño, lavandería, terraza, patio, balcón, garaje. 4. Una cocina adaptable debe tener: <ol style="list-style-type: none"> A. Min. 40" (101.6 cm) de espacio entre los gabinetes. B. Sección de 30" (76.2 cm) de ancho de la parte de arriba de los gabinetes como superficie para trabajar a diferentes alturas de 28" a 36" (71.1 a 91.4 cm) AFF o a una altura fija de 34" (86.4 cm) AFF. C. Un fregadero a diferentes alturas de 28" a 36" (71.1 a 91.4 cm) AFF o a una altura fija de 34" (86.4 cm) AFF. D. Si se proporcionan gabinetes con base debajo del fregadero, deben ser móviles. E. Gabinetes de pared con repisas bajas a 48" (121.9 cm) AFF. F. Controles al frente de la estufa. G. Un refrigerador vertical de dos puertas. 8. Un baño adaptable debe tener: <ol style="list-style-type: none"> A. Espacio min. en el piso de 48" x 56" (121.9 x 142.2 cm) en el tanque del escusado. B. Espacio min. en el piso de 30" x 48" (76.2 x 121.9 cm) en el lavabo. C. El lavabo debe estar a 29" (73.7 cm) AFF. 		

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del gobierno federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Nuevas de dueños públicos o financiadas (cont.)			<p>D. Los gabinetes con base deben ser movibles.</p> <p>E. Espacio min. en el piso de 30” x 60” (76.2 x 152.4 cm) en la tina de baño.</p> <p>F. Reforzamiento en áreas designadas para la instalación posterior de pasamanos.</p> <p>G. Asiento en la tina de baño.</p> <p>H. Regadera de mano.</p> <p>Las unidades accesibles serán distribuidas por todos los proyectos y lugares y deberán de estar disponibles en gran variedad de tamaños y modalidades.</p>		

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del Gobierno Federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Alteraciones - financiadas de manera privada	TODAS	N/A	N/A	Los lugares públicos que se localizan en viviendas residenciales deben de seguir las normas de ADAAG.	
Alteraciones - financiadas de manera pública	15 + unidades 75% del costo de reemplazo	N/A	Si se le hacen alteraciones substanciales a un proyecto que tiene 15 o más unidades y el costo de las alteraciones es el 75 por ciento o más del costo del reemplazo de las instalaciones completas, entonces se tienen que seguir las estipulaciones de una nueva construcción de la Sección 504 como se estableció arriba.	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiados”.	
Alteraciones - financiadas de manera pública	Menos del 75% del costo de reemplazo en propiedades de 5 unidades o más	N/A	Si se hacen otras alteraciones que no llegan a las de la regla de alteraciones substanciales, las unidades de vivienda alteradas deben hacerse accesibles a la máxima capacidad posible. Si las alteraciones de los elementos o espacio o espacios de una unidad de vivienda individual, cuando se consideran en conjunto, llegan a convertirse en alteración de una unidad de vivienda, toda la unidad de vivienda se debe hacer accesible.	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas”.	

Dueño o Financiada	No. de Unidades	FHAA (Enmienda a la Ley de Vivienda Justa) Se aplica a todos los edificios multifamiliares nuevos con fondos privados o del gobierno federal de 4 o más unidades de vivienda	SECCIÓN 504 Se aplica a los proyectos de vivienda nuevos y alterados que pertenecen y/o con fondos del Gobierno Federal	ADA (Ley para Norteamericanos con Incapacidades)	Codigo Local
Alteraciones - financiadas de manera pública	0 - 15% del costo de reproducción y 5 + unidades en el lugar y más de \$100,000.	N/A	Los requisitos son los mismos a los de “Alteraciones - financiadas de manera pública, menos del 75% del costo de reemplazo en propiedades de 5 o más unidades”.	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas”.	
Alteraciones - financiadas de manera pública	15 - 50% del costo de reproducción y 5 + unidades en el lugar y más de \$100,000.	N/A	Los requisitos son los mismos a los de “Alteraciones - financiadas de manera pública, menos del 75% del costo de reemplazo en propiedades de 5 o más unidades”.	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas”.	
Alteraciones - financiadas de manera pública	50% del costo de reproducción y 5 + unidades en un lugar.	N/A	Los requisitos son los mismos a los de “Alteraciones - financiadas de manera pública, menos del 75% del costo de reemplazo en propiedades de 5 o más unidades”.	Los requisitos son los mismos que las “Nuevas de dueños públicos o financiadas”.	

NOTA: La Gráfica de Accesibilidad de Vivienda Justa proporciona un panorama general de los requisitos de accesibilidad para la vivienda en base a las fuentes de fondos. La información proporcionada no incluye todos los requisitos, por lo tanto, para tener una mejor guía se recomienda que se haga referencia a las leyes y códigos de accesibilidad aplicables.

* Las Oficinas de Acceso por Incapacidad, Departamento de Planificación; Ciudad de San Antonio adaptaron el documento original preparado por Las Oficinas del Alcalde para la Unidad de Servicios Arquitectónicos para las Personas con Incapacidades, Ciudad de Chicago, Illinois; noviembre, 1998.

Fondos para este proyecto contribuidos
por Texas Planning Council for Developmental Disabilities

Definiciones

“**Accesibilidad**” significa la capacidad de todos los espacios de edificios, tales como, mas no limitándose a, salas, cocinas, recámaras, etc. y elementos tales como mas no limitándose a, gabinetes de cocina, fregaderos y pasamanos que sean totalmente accesibles sin ningún cambio estructural para que puedan adaptarse a las necesidades de las personas con o sin incapacidades, o para adaptarse a las necesidades de personas con diferentes tipos y niveles de incapacidad.

“**Unidad de Vivienda Accesible**” significa una unidad de vivienda construida y equipada con espacios accesibles en el edificio y elementos para que sean usados por personas con diferentes tipos y niveles de limitaciones ambientales.

“**Adaptabilidad**” significa la capacidad de ciertos espacios y elementos del edificio, tales como gabinetes de cocinas, fregaderos y pasamanos que se agreguen, que estén más altos, más bajos, que se alteren con cambios estructurales mínimos para que se adapten a las necesidades de las personas con o sin incapacidades o para que se adapten a las necesidades de personas con diferentes tipos y niveles de incapacidad.

“**Unidad de Vivienda Adaptable**” significa una unidad de vivienda construida y equipada para que con cambios estructurales mínimos, pueda ser transformada para que la usen personas con diferentes tipos y niveles de limitaciones ambientales.

“**Proyecto de Vivienda Multifamiliar sujeto a la Sección 504**” significa un proyecto que tiene cinco o más unidades de vivienda.

“**Unidades de Vivienda Multifamiliar Cubiertas**” o “**Vivienda Multifamiliar Cubierta sujeta a la Ley de Vivienda Justa**” significa los edificios que consisten de cuatro o más unidades de vivienda si esos edificios tienen uno o más elevadores; y unidades en el primer piso en otros edificios que consisten de cuatro o más unidades de vivienda. Las unidades de vivienda dentro de una misma estructura que están separadas por un muro a prueba de incendios no constituyen edificios separados.

“**El Concepto de Diseño Universal**” expresa la necesidad de incluir el número máximo de personas posibles, con o sin incapacidades en actividades de la vida diaria en y al rededor de una unidad de vivienda.